

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度簡上字第309號

上訴人 胡瑞媛

訴訟代理人 蔡岳龍律師

黃立心律師

郭桓甫律師

被上訴人 相知相許社區住戶管理委員會

法定代理人 陳碩鴻

訴訟代理人 巫宗翰律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於中華民國114年7月22日本院中壢簡易庭114年度壢簡字第122號判決提起上訴，並為上訴聲明之減縮及訴之追加，本院於民國115年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被上訴人應給付上訴人新臺幣5萬7,200元，及其中新臺幣4萬3,200元部分自民國115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴及其餘追加之訴均駁回。

三、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用及追加訴訟費用由被上訴人負擔20分之1，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。上訴人於原審依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被上訴人將門牌號碼為桃園市○鎮區○○○街000號7樓（下稱系爭房屋）之頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）防水層修復至不會漏水之狀態或應容忍上訴人修繕，並應給付上訴人因系爭頂樓平台漏水所生之已到期及尚未到期之每月租金損失新臺幣（下同）5,000元，後經

01 原審判決被上訴人應修復系爭頂樓平台至不漏水之狀態，其
02 餘之訴均予以駁回(詳如後述)。嗣上訴人就原審判決駁回租
03 金損失請求部分提起上訴後，復分別於民國114年10月17
04 日、114年11月21日、115年1月8日、115年3月19日以民事訴
05 之變更暨上訴理由狀、民事訴之變更暨上訴理由(二)狀、民事
06 訴之變更暨上訴理由(三)狀、民事上訴及追加之訴聲明狀，變
07 更租金損失請求金額及追加請求被上訴人給付「重新油漆」
08 之費用，故經迭次變更上訴聲明及追加訴訟後，上訴人最終
09 訴之聲明為：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項部分，暨
10 除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被
11 上訴人應給付上訴人9萬元，及自115年1月9日起至清償日
12 止，按週年利率5%計算之利息。暨被上訴人應自114年10月
13 起至系爭頂樓平台修復至不漏水狀態之日止，按月給付上訴
14 人5,000元。(三)追加被上訴人應給付上訴人4萬3,200元(1萬
15 8,000元租金補貼損失+2萬5,200元油漆費用)，及自115年1
16 月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨被上訴
17 人應自114年10月起至系爭頂樓平台修復至不漏水狀態之日
18 止，按月給付上訴人2,000元(參本院卷第253、254頁)。是
19 上訴人上開上訴聲明之變更及訴之追加，核屬與原審之請求
20 基礎事實同一，所用之證據資料應有同一性，依上開規定，
21 應予准許，合先敘明。

22 貳、實體事項：

23 一、上訴人即原審原告部分：

24 (一)原審起訴主張：

- 25 1.上訴人為系爭房屋之所有權人，該房屋所在之社區為相知相
26 許社區(下稱系爭社區)，而被上訴人則為系爭社區之管理
27 委員會。緣上訴人所有之系爭房屋位在系爭社區之頂樓，因
28 系爭房屋之頂樓平台防水層年久失修，已喪失防水功能，而
29 產生漏水情形，致系爭房屋之後陽台、房間天花板、牆壁均
30 有滲漏水之現象，又系爭頂樓平台係屬系爭社區之共用部
31 分，屬被上訴人管理之範疇，依公寓大廈管理條例第10條第

01 2項前段之規定，自應由被上訴人負修繕、管理、維護之
02 責，是上訴人自得請求被上訴人就系爭頂樓平台滲漏水區域
03 修復至不漏水之狀態。

04 2.另上訴人因被上訴人未盡前開修復義務，致上訴人因此受有
05 租金損失，損失金額每月約為5,000元，而上訴人自111年12
06 月起即向被上訴人請求修復系爭頂樓平台之漏水，至上訴人
07 聲請調解之日即113年5月止，共計18個月，是被上訴人自應
08 賠償上訴人共計9萬元(5,000元×18月)之租金損失，並應自
09 聲請調解狀繕本送達翌日起至完成修復系爭頂樓平台漏水之
10 日止，按月給付上訴人5,000元之租金損失。基此，上訴人
11 爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段等規定提起
12 訴訟等語。

13 3.並聲明：(一)被上訴人應將坐落系爭頂樓平台修復至不會漏水
14 之狀態。(二)如被上訴人不為前項修繕，則應容忍上訴人為前
15 開修繕行為，並由被上訴人負擔修繕費用。(三)被上訴人應給
16 付上訴人9萬元，及自聲請調解狀(本院113年度壢司簡調字
17 第856號案)繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
18 算之利息。(四)被上訴人應自上開聲請調解狀繕本送達翌日
19 起至完成第1項修復漏水之日止，按月給付上訴人5,000元。

20 (二)二審上訴及追加訴訟主張：

21 1.上訴人所有之系爭房屋，多年來均係出租予他人使用，上訴
22 人並於113年4月間與訴外人喆璽不動產仲介經紀有限公司
23 (下稱喆璽不動產公司)簽立社會住宅包租契約書，授權由該
24 公司代為出租3年，後即由喆璽不動產於113年4月將系爭房
25 屋出租予承租人即訴外人陳寬榮，並約定租期為113年4月25
26 日起至114年4月24日止，每月租金1萬5,000元，另有管理費
27 2,500元、停車位租金2,500元，合計每月2萬元，並於114年
28 續訂租期至115年4月24日止(下稱系爭租約)。然經上訴人以
29 內政部不動產交易實價查詢系爭社區於113、114年間之租金
30 實價登錄，顯示系爭社區之租金行情約為每坪200元至600元
31 不等，如扣除過高或過低而取中間值計算，系爭社區租金行

情約為每坪500元，以上訴人所有之系爭房屋面積136.52平方公尺，換算坪數約為41.9坪計算，總租金金額約為2萬0,950元，倘再加計管理費2,500元、停車位租金2,500元計算，系爭房屋實際出租金額應得達2萬5,950元，是上訴人以每月租金2萬元出租系爭房屋，實受有少於租金行情5,000元之租金損失，故自系爭房屋出租予承租人即受租金損失之月份即自113年4月起至114年9月止，共計18個月，以每月5,000元計算，上訴人共計受有9萬元(5,000元×18月)之租金損失。另上訴人自114年10月起至系爭頂樓平台修繕完畢之日止，仍受有上開所述每月5,000元之租金損失，上訴人自得請求之。原審就此部分駁回上訴人之請求，即屬無據，應予廢棄改判。

2.再系爭房屋因系爭頂樓平台漏水之故，由喆璽不動產公司出面與承租人陳寬榮協議，約定因室內漏水導致其不便及修繕因素冗長，故自114年1月起每月減少租金2,000元為補貼系爭房屋漏水之狀況，並以每3個月為一期，由上訴人匯款退還承租人之帳戶內，故就此部分追加請求自114年1月起至同年9月止，合計1萬8,000元之損害及其利息，並另追加請求被上訴人自114年10月起至系爭頂樓平台修繕完畢之日止，按月給付上訴人2,000元。

3.又上訴人所有系爭房屋因漏水致屋內牆壁產生壁癌，油漆脫落而有重新油漆之必要，經上訴人委請廠商估價後，重新油漆之費用約為2萬5,000元，故追加請求被上訴人就此部分，應負賠償責任。

4.另被上訴人雖確有就系爭頂樓平台加以修繕，然於被上訴人第一次修繕後，系爭房屋仍有漏水之情形，後被上訴人雖有於114年11月7日為第二次修繕，然其所為之修繕工法與第一次相同，而第一次修繕後即仍有漏水之情形，上訴人之女兒並於115年1月25日經房客通知前往查看漏水情形，發現包含主臥房屋、前陽台及後陽台旁房間均持續有漏水之情況，更再於115年4月4日由上訴人之女兒再聯繫房客確認仍有漏水

之情形，故上訴人不認為被上訴人再為施工部分，已將系爭頂樓平台修復至不漏水之狀態，是認被上訴人所為之施工方法不足以將系爭頂樓平台修繕至不漏水之程度。

二、被上訴人即原審被告部分：

(一)原審答辯則以：

對於系爭房屋漏水狀況確為系爭頂樓平台所造成，系爭頂樓平台為被上訴人負責修繕等情，並不爭執，然因系爭社區經費問題，須待系爭社區區分所有權人會議通過後始能施作相關修繕工程。另上訴人無法證明其因系爭房屋漏水而致其受有租賃減損之相關損失等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

(二)二審答辯則以：

上訴人須證明其所有之系爭房屋出租之租金確有每月2萬5,000元之市場行情，且因系爭房屋漏水致其僅能以每月租金2萬元出租，並尚須補貼承租人每月2,000元之情形。又被上訴人已於114年11月7日委請廠商進行二次施工，後又於115年3月24日至同月27日再委請廠商就系爭頂樓平台全面進行防水工程，故確已修繕系爭頂樓平台之漏水，上訴人雖認系爭頂樓平台尚未修完畢，然目前均無漏水之情形，故被上訴人確已就系爭頂樓平台修繕完畢。再上訴人對系爭頂樓平台漏水部分亦與有過失，上訴人主張之漏水事件已長達20餘年，惟均未向被上訴人告知且加以修復，是上訴人就該部分亦有過失。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判命被上訴人應將系爭頂樓平台修復至不漏水之狀態。上訴人其餘之訴駁回。上訴人就其敗訴部分聲明不服而提起上訴，並變更減縮上訴聲明後為：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項部分，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人9萬元，及自115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自114年10月起至系爭頂樓平台修復至不漏水狀態之日止，按月給付上訴人5,000

元。另為訴之追加：被上訴人應給付上訴人4萬3,200元(1萬8,000元+2萬5,200元)，及自115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨被上訴人應自114年10月起至系爭頂樓平台修復至不漏水狀態之日止，按月給付上訴人2,000元。被上訴人則聲明：上訴及追加之訴均駁回。另被上訴人就伊敗訴部分並未上訴，已告確定，即不在本件審理範圍，不予贅述

四、不爭執事項：

上訴人主張其為系爭房屋之所有權人，並為系爭社區之住戶，被上訴人則為系爭社區之管理委員會，業據上訴人提出系爭房屋建築改良物所有權狀、系爭房屋建物登記謄本為證（原審卷第11頁、第17頁），且為被上訴人所不爭執，堪信為真實。又上訴人主張系爭頂樓平台為被上訴人管理之範疇，而因系爭頂樓平台漏水，致滲漏至上訴人所有之系爭房屋，被上訴人應就系爭頂樓平台修復至不漏水之狀態等情，有上訴人提出之系爭房屋照片在卷可稽（見原審卷第12頁、第24至27頁），且為被上訴人所不爭執（見原審卷第21頁、第30頁），亦經原審判決所認定，堪可採信。

五、本院之判斷：

參以兩造上開所述，本案之爭點即應為：(一)系爭頂樓平台之漏水是否已修繕完畢？若是，於何時修繕完畢？(二)上訴人是否得請求被上訴人給付租金損失、重新油漆之費用？若可，得請求金額為何？(三)上訴人對於其所主張之損害是否與有過失？茲分述如下：

(一)系爭頂樓平台之漏水是否已修繕完畢？若是，於何時修繕完畢？

經查，上訴人於114年8月14日以原審判命被上訴人應將系爭頂樓平台修復至不漏水之狀態部分為執行名義，向本院執行處聲請強制執行，經本院執行處以114年司執字第100851號案件受理(下稱系爭執行案件)，被上訴人於114年10月3日以民事陳報狀陳報其已將系爭頂樓平台修繕至不漏水狀態，然

01 經上訴人於114年10月30日以民事陳報狀陳報系爭房屋仍存
02 有漏水之狀態，並提出仲介人員及上訴人女兒間之對話紀錄
03 截圖、仲介人員及承租人間之對話紀錄截圖、系爭房屋內部
04 照片等附卷可參，後被上訴人即於114年11月25日以民事陳
05 報狀陳報其於114年11月7日已委請廠商進行第二次施工修
06 繕，並提出現場施工照片附卷可稽，且經本院依職權調閱系
07 爭執行案件案卷確認無訛，可信為真實。另被上訴人復於本
08 院審理中再於115年3月20日、115年4月2日具狀表示有再於1
09 15年3月24日至27日，就系爭頂樓平台全面重為防水修繕施
10 工，更提出相關之修繕公告、現場施工照片等資料為證(參
11 本院卷第275頁至第277頁、第285頁至第290頁)，上訴人則
12 已否認系爭頂樓平台之漏水情形，已經被上訴人於114年11
13 月7日及115年3月27日修繕完畢，並提出其女兒於115年1月2
14 5日應房客要求而至系爭房屋查看確認房屋確實仍在漏水之
15 照片及影片(參本院卷第235至243頁，即上證十九、二十所
16 示)，暨於115年4月4日再經房客確認房屋仍在漏水之照片及
17 影片為證(參本院卷第301頁至第307頁)，此雖為被上訴人所
18 否認，然依被上訴人所提出上開施工之照片及公告，本院實
19 無法確認系爭頂樓平台確已修復至不漏水之狀態，故應認系
20 爭頂樓平台漏水情形，未因被上訴人於114年11月7日、115
21 年3月27日委請廠商進行修繕而已修繕至不漏水狀態。

22 (二)上訴人是否得請求被上訴人給付租金損失、重新油漆之費
23 用？若可，得請求金額為何？

24 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
26 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
27 證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條定有明文。
28 再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
29 補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定
30 之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
31 利益，民法第216條定有明文，且損害賠償之債，以有損害

之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件（最高法院48年台上字第481號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。是既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之，又所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年台上字第2895號判決意旨參照）。

2. 租金損失部分：（上訴人得請求1萬8,000元及1萬4,000元）

(1) 上訴人主張因系爭頂樓平台漏水，滲漏至系爭房屋，致系爭房屋出租之租金收入少於系爭社區租金行情5,000元，其因此受有系爭房屋出租予承租人即113年4月起至114年9月止，每月5,000元，共計9萬元之租金損失及自114年10月起至系爭頂樓平台修復至不漏水狀態之日止，亦每月有5,000元之租金損失云云。經查，依上訴人提出內政部不動產交易實價查詢系爭社區於113、114年間之租金實價登錄所示，系爭社區之租金行情約落於每坪400元至500元間，而系爭房屋亦以每坪400元之單價出租，並無顯低於系爭社區租金行情之情形（本院卷第151頁），再觀以上訴人提出之591租屋網站網頁截圖，關於桃園市平鎮區格局為3房之屋型租金價額約為每月1萬5,500元至2萬8,000元（本院卷第21至26頁），然房屋租金之高低，尚須參考房屋坐落之地段、房屋條件（屋況、坪數、設備、有無裝潢等）、市場供需、區域經濟狀況及周邊行情，甚至租期之長短亦均有影響，是無法以此等資料即認上訴人以每月2萬元出租系爭房屋，有何受租金減少之損害，是上訴人主張因系爭頂樓平台漏水，致系爭房屋受有少於租金行情5,000元之損害，實難可採，故上訴人上訴請求被上訴人給付系爭房屋自113年4月起至114年9月止，每月5,000元，共計9萬元之租金損失，及自114年10月起至系爭頂

樓平台修復至不漏水狀態之日止，按月給付5,000元，均屬無據，應予駁回。

(2)又上訴人主張因系爭頂樓平台漏水，滲漏至系爭房屋，致承租人使用不便，故其與承租人約定自114年1月起，每月減少租金2,000元為補貼，是自114年1月起至同年9月止，上訴人因此受有共計1萬8,000元之租金損失，之後還陸續有該部分補貼之損失發生云云。經查，依上訴人所提出之房屋協議書所示，上訴人確有因系爭房屋漏水導致承租人生活不便，因修繕因素較為冗長，而每月減少租金2,000元為補貼（見原審卷第28頁），且依上訴人提出之交易明細所示，上訴人亦確至114年12月均有匯款至承租人郵局帳戶內（本院卷第45、47、223頁），而系爭頂樓平台之漏水情形直至本院言詞辯論終結時均尚無法確認是否已修繕完畢，然因系爭租約將於115年4月24日屆期，本院無法確認上訴人是否尚會繼續出租或縱有出租是否仍有房客要求此部分租金補貼，故應認上訴人僅可再追加請求自114年1月至9月，共計9個月合計1萬8,000元（2,000元×9）及自114年10月起至115年4月止，共計7個月合計1萬4,000元（2,000元×7=14,000元）之租金補貼損失。

3.油漆費用部分：（上訴人得請求2萬5,200元）

上訴人主張其因系爭頂樓平台漏水，滲漏至系爭房屋內，至其尚需支出重新油漆修繕之費用，共計2萬5,200元，並提出禾柒工程有限公司報價單附本院卷第227頁可參，被上訴人雖爭執此報價單未經該公司蓋用印章（參本院卷第268、269頁），然依該報價單之形式及其所報價之金額，應認並無明顯不實及與高於市價之情形，故應認該報價單確足為油漆修繕費用之證明，被上訴人該部分所辯，顯屬無據。又查，系爭房屋之漏水為系爭頂樓平台漏水滲漏所致，為被上訴人所不爭執，觀以上訴人提出系爭房屋之天花板、牆面等照片，系爭房屋之天花板、牆面確因滲漏水，而有明顯水漬、斑駁之情形（參本院卷第155至163頁），是上訴人確有因漏水而需支出油漆修繕費用之必要，被上訴人就此再辯稱上訴人並未

舉證此等支出屬修繕之必要費用(參本卷第272頁)，即無足採。準此，上訴人追加請求被上訴人給付其就系爭房屋重新油漆之費用，應屬有據，再上訴人就此部分請求2萬5,200元之費用，尚屬合理，自應准許。

4.綜上所述，上訴人依損害賠償之規定，上訴及追加請求被上訴人給付共計5萬7,200元(計算式：1萬8,000元+1萬4,000元+2萬5,200元)，為有理由，應予准許。

(三)上訴人對於其所主張之損害是否與有過失？

1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，民法第217條第1項固有明文。惟所謂過失相抵原則，需被害人行為與賠償義務人之行為，為損害之共同原因，且有助於損害之發生或擴大者始屬相當(最高法院107年度台上字第2141號判決意旨參照)。

2.被上訴人辯稱上訴人主張系爭頂樓平台漏水已長達20餘年，惟均未向被上訴人告知且加以修復，是上訴人就系爭頂樓平台漏水所生之損害，亦與有過失云云(參本院卷第273頁)。然查，系爭頂樓平台因防水層年久失修，而生漏水之情形，致系爭房屋之後陽台、房間天花板、牆壁均有滲漏水之現象，又系爭頂樓平台係屬系爭社區之共用部分，屬被上訴人管理之範疇，自應由被上訴人負修繕、管理、維護之責，為兩造所不爭執，已如前述。是系爭頂樓平台漏水所致損害之擴大與否，繫諸於被上訴人實際完成修繕之時程，與上訴人是否有立即告知被上訴人或自行加以修復間，並無相當因果關係，況被上訴人於原審時亦辯稱係因系爭社區經費問題，須待系爭社區區分所有權人會議通過後始能施作相關修繕工程，是系爭頂樓平台漏水所致之損害，並非上訴人未即時告知被上訴人，延滯修繕時程所致，故被上訴人辯稱上訴人未向被上訴人告知且加以修復，就系爭頂樓平台漏水所生之損害亦與有過失云云，要無足取。

六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人

起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，本案係屬侵權行為損害賠償之債，自屬無確定期限者，又以支付金錢為標的，則依上揭法律規定，上訴人就其得請求被上訴人給付1萬8,000元租金補貼損失及2萬5,200元油漆費用部分(合計為4萬3,200元)，併請求以民事訴之聲明變更暨上訴理由(三)狀送達被上訴人之翌日即115年1月9日起(該書狀於115年1月8日由被上訴人訴訟代理人簽名收受生送達之效力，見本院卷第211頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

七、綜上所述，上訴人依侵權行為法律關係提起上訴部分均無理由，是原審就上訴人上訴請求部分，為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨猶執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。至上訴人另追加請求被上訴人給付5萬7,200元，及其中4萬3,200元部分自115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍外之請求，則屬無據，亦應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

九、據上論結，上訴人上訴為無理由、追加之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 13 日
民事第三庭 審判長法官 游智棋
法官 卓立婷
法官 林靜梅

以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 115 年 4 月 13 日

03 書記官 黃卉妤